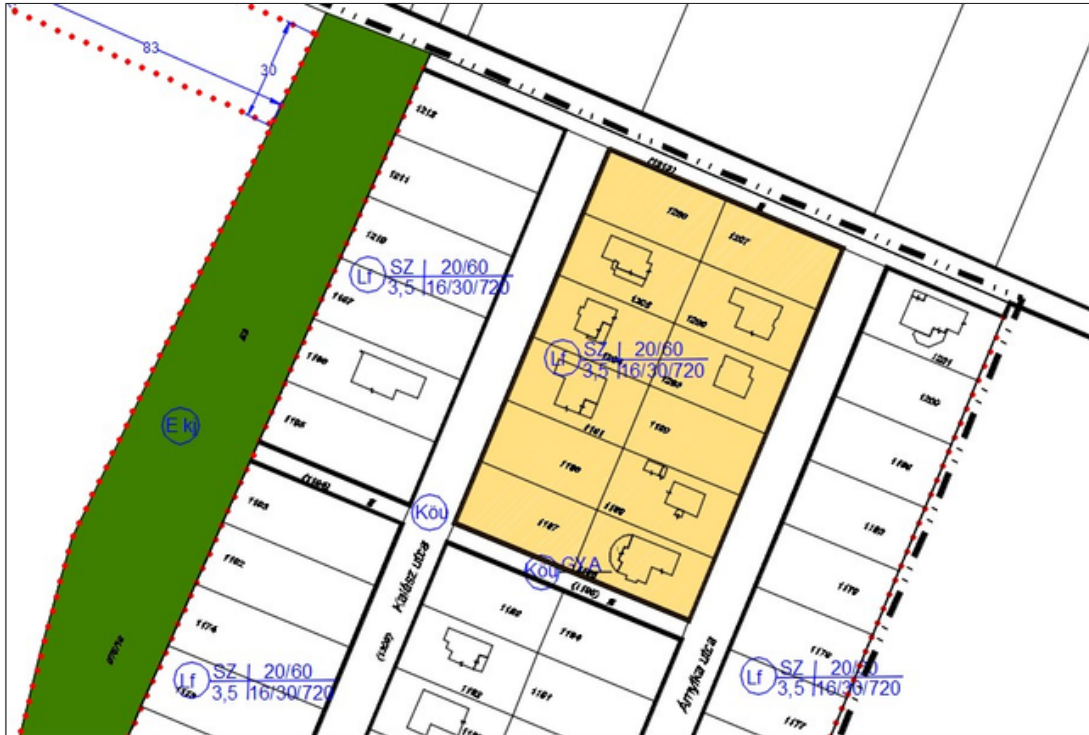
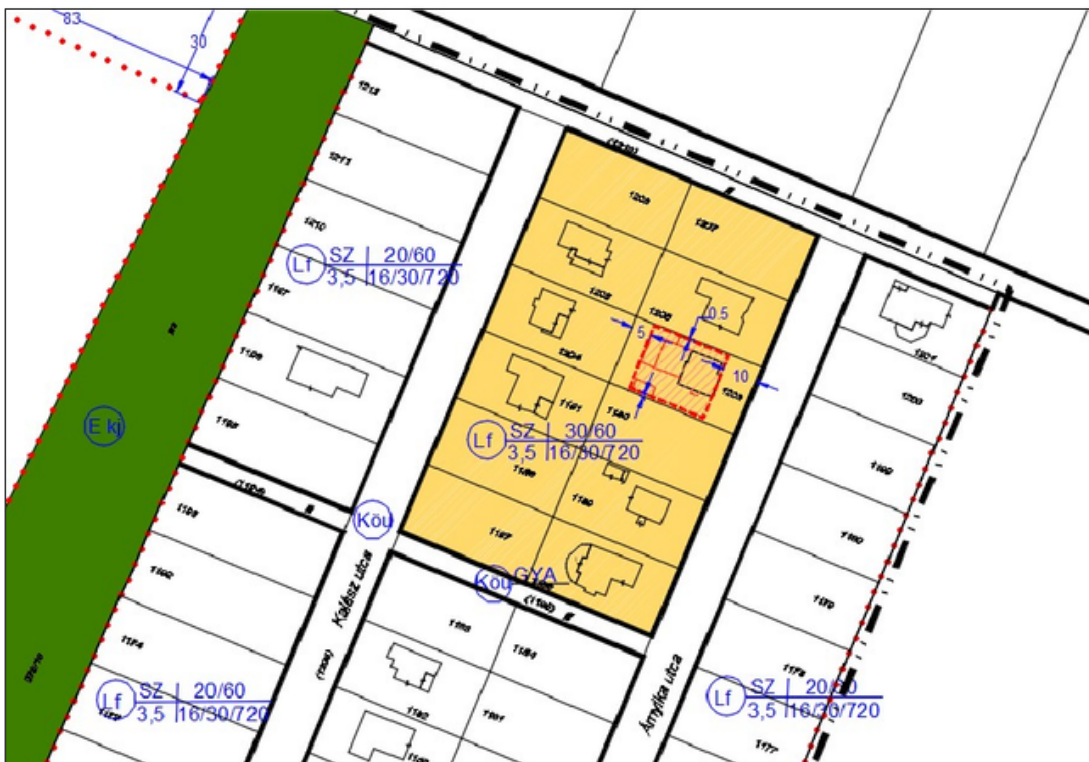




Kivonat a hatályos szabályozási tervből, (a 2. számú módosítással érintett övezet)



Kivonat a módosított szabályozási tervből, (a 2. számú módosítással érintett övezet)

3. Helyi építési szabályzat kiegészítése az alábbiak szerint:
Malomdűlő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése kiegészül az alábbi i) ponttal

- i) Malomdűlő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A tereprendezések a telekhatárok szigorú betartásával végezhetők, azok nem érinthetik az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében álló, és egyben országos jelentőségű védett, valamint Natura 2000 területeket.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály előzetes véleményében foglaltak megfelelően a hész tereprendezésre vonatkozó kiegészítésben előírásra kerül, hogy a tereprendezés nem érintheti a az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében álló, és egyben országos jelentőségű védett, valamint Natura 2000 területeket.

4.2. A módosítással érintett területek bemutatása

1. Máriakálnok Rákóczi utca, Kossuth utca, Csillag utca által határolt tömb déli, Kossuth utca felőli építési övezetében a beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. (234/2 hrsz-ú telken tervezett épült elhelyezés miatt)
A módosítással érintett övezet a település központi belterületén helyezkedik el, az övezetben telkek kialakultak, beépültek.



Forrás:E-közmű

2. Máriakálnok Árnyika utca, Kalász utca, 1185, 1213 hrsz-ú utak által határolt tömbben beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. A 1203 hrsz-ú telken egyedi építési hely kijelölése. A módosítással érintett övezet Malomdűlő településrészen helyezkedik el. Az érintett övezetben 12 darab telek helyezkedik el, melyek közül 10 már beépített.



Forrás:E-közmű

3. Helyi építési szabályzat kiegészítése az alábbiak szerint:

Malomdűlő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.

A máriakálnoki Malomdűlő területét az 1989-ben készült községi rendezési terv üdülőterületként jelölte.

1990-ben és 1992-ben is készült a területre üdülőterületként szabályozva részletes rendezési program. A község vezetősége felismerte, hogy olyan építési szabályokat kell alkotnia, amelyek a jelenlegi adottságok mellett biztosítják a terület rendezett beépítését, s az építkezések, telekalakítások jogszerű engedélyezését. Ennek eredményeképpen tulajdonosok szándékait maximálisan figyelembe véve a terület teljesítőképességét megőrző, a kulturált területhasználatot biztosító szabályozás készült.

A szabályozott terület nagy része 1992-ig zártkert volt. Többnyire mosonmagyaróvári lakosok építettek a földrészleteken hétvégi pihenőházakat, s művelték hobbikertként a kiskerteket. Az ősi Malomdűlőben évtizedek óta több lakóház is található, amelyek lakói helyben gazdálkodtak.

A terület fő vonzereje a Mosoni-Duna, amelynek tulajdonképpen hajdani ártere épült be a hétvégi házakkal.

Az épületek elhelyezésénél, a telkek alakításánál korábban nem vették figyelembe sem a vízügyi érdekeket /vízparti sáv szabadon hagyása), sem a kellő méretű közutak kialakításának szükségességét. Jelenleg a telkek többségének mérete eléri, vagy meghaladja a 720 m² területnagyságot.

Az elmúlt évtizedre egyértelműen az a tendencia volt jellemző, hogy a területet állandó lakások céljára szolgáló lakóépületekkel építették be.

Máriakálnok, Malomdűlő településrész lakói, telektulajdonosai részéről az elmúlt években már több alkalommal érkezett kérelem az önkormányzat Képviselő Testülete felé, hogy a Malomdűlő településrészen, a hatályos terveken hétvégi házas üdülőterületként jelölt és szabályozott területeket falusias lakóterületként szeretnék felhasználni.

A település képviselő testülete 2/2022. (I.24.) számú határozatával döntött, hogy befogadja kérelmet és elindítja a településrendezési terveinek Malomdűlő településrésze vonatkozó módosítását annak érdekében, hogy a hatályos terveken szereplő üdülőterület helyett lakóterületet jelöljön ki.

Malomdűlő településrész lakóterületként történő felhasználást a Képviselő Testület a 75/2023.(XI.16.) határozatával hagyta jóvá.

Malomdűlő településrész lakóövezetbe történőátsorolását a 11/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat.



Forrás:E-közmű
